

GE_GERICHTE ACJC/1308/2008 vom 3. November 2008

GE Cour de justice, 2008-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1308_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/1308/2008 du 3 novembre 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/1308/2008 del 3 novembre 2008

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443, 29 al. 3 et art. 444 LPC).

E. 2

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une contestation ayant trait à la protection contre les loyers abusifs, le Tribunal a statué en dernier ressort. Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 LPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un

- 5/7 -

C/31357/06 point de fait (art. 292 al.1 let. d LPC), à savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile, ad art. 445, n 2 ; ad art. 292, n. 6 ss). Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le premier juge lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuve nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., et les réf. citées). La Cour apprécie librement le droit dans le cadre des moyens que lui présentent les parties (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi, SJ 1995 p. 521 ss).

E. 3

Le droit de la bailleresse d'invoquer le critère des loyers usuels du quartier à l'appui de la hausse contestée (art. 269a lit.a CO) n'est pas litigieux en l'espèce. Il a été, à juste titre, reconnu par le Tribunal dès lors que la majoration a été notifiée pour l'échéance de la période d'indexation (ATF 123 III 76) et qu'il s'agit de surcroît d'un immeuble ancien (SJ 2002 p. 434). Cependant, le Tribunal a refusé de valider la hausse au motif que seul quatre exemples de loyers comparatifs avaient été produits. La bailleresse invoque en premier lieu une violation de l'art. 274d al. 1 CO mais se réfère plus précisément à l'al. 3, lequel stipule que l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves, les parties étant tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

E. 3.1

En application de la maxime inquisitoire, le juge doit interroger les parties et les informer de leurs devoirs de collaboration et de production des preuves, enfin s'assurer que les

allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231). Selon la jurisprudence de la Cour, soit le bailleur produit immédiatement, comme il se doit, le nombre d'exemples suffisant, c'est-à-dire cinq au moins (ATF 123 III 319), soit il en produit un nombre insuffisant, c'est-à-dire moins de cinq. Dans la première hypothèse, le bailleur ne peut exiger de pouvoir formuler une seconde offre de preuve, lorsque la première est jugée non probante. Dans la seconde hypothèse, la maxime inquisitoire impose au juge d'impartir un délai au bailleur pour compléter et produire ses pièces justificatives, ou, mieux, de le convoquer en audience de comparution personnelle en spécifiant expressément sur la

- 6/7 -

C/31357/06 convocation qu'il est invité, à cette occasion, à compléter ses allégués et à déposer tout document dont il entend faire état (ACJ no 312 du 14 mars 2005).

Selon le Tribunal fédéral, l'art. 274d al. 3 CO commande au juge d'avertir le bailleur, même lorsqu'il est assisté d'un mandataire, de l'insuffisance des documents produits et, en particulier, de l'inviter à compléter sa documentation concernant des logements comparables dans le quartier ou, sinon, à produire les pièces permettant un calcul de rendement de l'appartement, ce d'autant plus lorsqu'il a sollicité la faculté de produire des pièces supplémentaires (arrêt du Tribunal fédéral du 12 novembre 2007, 4A_214/2007 consid. 5).

Ainsi que la Cour l'a déjà retenu (ACJ no 1289/2004 et ACJ no 312/2005), si l'avis de hausse doit être motivé et le locataire doit être en mesure d'obtenir, dès la procédure de conciliation, les éléments sur lesquels le bailleur fonde ses prétentions (art. 269d al.1 et 2 CO, 19 al.1 lit. a ch. 4 OBLF), cette règle ne dispense pas le juge d'exiger du bailleur qu'il complète ses allégués si ceux-ci se révèlent insuffisants. Retenir le contraire aurait pour conséquence de vider la maxime inquisitoire sociale de sa substance dans toute procédure en validation de hausse.

E. 3.2

En l'espèce, la baillesse n'a produit que quatre exemples de comparaison à l'appui de sa requête en validation de hausse et a expressément conclu à l'octroi d'un délai supplémentaire pour compléter ses écritures, délai sur lequel le Tribunal ne s'est pas déterminé. Celui-ci n'a pas non plus convoqué les parties pour une audience de comparution personnelle. Il a uniquement fixé un délai à la baillesse pour répondre à la demande de baisse formée par les locataires puis a gardé la cause à juger au terme de cette instruction écrite.

La décision entreprise viole dès lors l'art. 274d al. 3 CO à la lumière de la jurisprudence sus-évoquée, ce d'autant plus que le Tribunal a admis parallèlement que le critère des loyers usuels du quartier était seul pertinent, à l'exclusion de celui du rendement de l'immeuble.

E. 4

Le jugement sera donc annulé et la cause sera renvoyée au Tribunal afin que la baillesse soit autorisée à produire de nouvelles pièces avant que le Tribunal ne statue au fond.

E. 5

Les intimés qui succombent, seront condamnés au paiement d'un émolument de 300 fr. envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

E. 6

La présente décision ne met pas fin à la procédure (art. 90 LTF). * * * * *

- 7/7 -

C/31357/06

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.